

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (выписка)**  
**к Проекту межевания территории под индивидуальное жилищное**  
**строительство в н. п. Титан муниципального образования город Кировск**  
**с подведомственной территории Мурманской области**

**1. Введение**

Проект межевания территории под индивидуальное жилищное строительство в н. п. Титан МО г. Кировск с подведомственной территорией Мурманской области разработан на основании технического задания, являющегося неотъемлемой частью договора № 90 от 16.12.2011года.

Работы проводятся на основании распоряжения администрации города Кировска № 348-р от 12.09.2011г. «О подготовке проекта межевания в н.п. Титан под ИЖС» и Решения Совета депутатов города Кировска № 71 от 22.11.2011г. «О бюджете города Кировска на 2011г.» в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам для индивидуального жилищного строительства.

Исполнителем проекта межевания выступает ОАО «Мурманское землеустроительное предприятие».

Границы проектирования – это территория н.п. Титан в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным решением Совета депутатов г.Кировска от 25.05.2011 в составе генплана н.п. Титан.

Площадь территории, на которую подготовлен проект межевания – 16,2га. Территория межевания находится в границах кадастрового квартала с кадастровым номером **51:17:0020103**

**2. Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:**

1. Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
3. Федеральный закон РФ от 25.11.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 28.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;
5. Федеральный Закон РФ от 10.01.02 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (в ред. от 31 декабря 2005 № 199 – ФЗ);
6. Закон Мурманской области от 10.07.2007 N 867-01-ЗМО «О регулировании градостроительной деятельности на территории Мурманской области»;
7. Устав муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией принят решением Совета депутатов города Кировска от 10.10.2006 №67

8. Федеральный Закон РФ от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (в ред. от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 31 декабря 2005 № 199-ФЗ);
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Госкомсанэпиднадзор РФ. М., 2003 г.;
10. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий.
11. Постановление правительства Российской Федерации от 02.02.1996 г. № 105 «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений»
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.11.2008г. №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»
13. СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
14. Решение Совета депутатов МО город Кировск с подведомственной территорией от 14.12.2006г. № 47 «Об установлении предельных минимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства»
15. Постановление правительства Мурманской области №334-ПП от 01.07.11. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Мурманской области»

### **3. Обоснование принятых решений:**

Генеральный план н.п. Титан, проект планировки, правила землепользования и застройки, разработаны ФГУП РосНИПИ Урбанистика г.Санкт-Петербурга на основании муниципального контракта от 17.08.2007г. № 42.

В отношении градостроительной деятельности на рассматриваемой территории действуют:

1. Проект планировки территории под ИЖС. Разработан в составе генплана н. п. Титан, и утвержден решением Совета депутатов города Кировска от 21.05.2010 №19.
2. Правила землепользования и застройки. Находятся на стадии утверждения. На основании постановления администрации города Кировска от 11.05.2010 №382 «О подготовке Правил землепользования и застройки города Кировска и создании комиссии» разработан проект Правил, по которым, на основании постановления главы города Кировска от 01.06.2010 №3-п, проведены публичные слушания.

Проект Правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) устанавливает следующие территориальные зоны для территории под ИЖС в н.п. Титан:

- Зона застройки жилыми домами высокой этажности (Ж-1)
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)
- Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (Д-2)

- Зона спортивных сооружений (Р-3)
- Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-5)
- Зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1)

Для каждой территориальной зоны определены градостроительные регламенты согласно ПЗЗ.

Проект межевания предусматривает создание условий для развития проектируемой территории по следующим основным направлениям:

1. Развитие территории под индивидуальное жилищное строительство с учетом возможностей эффективного использования земельных участков;
2. Развитие системы транспортных коммуникаций общего пользования в границах проектируемой территории, оснащении ее элементами благоустройства;
3. Межевание территории путем формирования новых земельных участков с учетом застроенных территорий, с целью выделения земельных участков предназначенных для создания новых объектов недвижимости.

Проектные решения направлены на создание правовых условий для дальнейшего создания объектов недвижимости, реализации целей и задач заказчика по развитию территории.

Граница проектируемой территории, формируемой на основе проекта планировки, включает территории общего пользования и земельные участки в количестве 36 шт. площадью от 0,06-0,15 га каждый, планируемые под индивидуальное жилищное строительство и размещению объектов капитального строительства - объектов недвижимого имущества. На территории общего пользования располагаются проезды и стоянки общего пользования и зоны зеленых насаждений общего пользования.

Проект межевания территории предусматривает непосредственную доступность каждого формируемого земельного участка, как для пешеходного сообщения, так и для автомобильного сообщения в постоянном режиме использования территории, так и в чрезвычайных ситуациях.

В ходе выполнения работ были учтены материалы ФГБУ «ФКП» по Мурманской области (таб. №1).

**Таблица 1. Общие сведения о земельных участках в кадастровом квартале 51:17:0020103**

№ п / п	Кад. № земельного участка	№ составного участка	Геодетский или декларативный	Вид разрешённого использования	Площадь земельного участка, кв. м.	Местоположение земельного участка	Сведения о правах
1	51:17:0020 103:15		декл.	под опорой радиотелефонной связи	600	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположено сооружение	Сведения о регистрации прав отсутствуют
2	51:17:0020 103:19		декл.	под насосную станцию подкачки на магистральных тепловых сетях АНОФ-3	2 145	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположено здание (сооружение)	Сведения о регистрации прав отсутствуют
3	51:17:0020 103:20		декл.	под пожарную часть	5 358	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположено здание (сооружение)	<b>Правообладатель:</b> Отряд государственной противопожарной службы № 15; <b>Вид права:</b> Постоянное (бессрочное) пользование
4	51:17:0020 103:26	51:17:0020 103:31	декл.	под магистральную теплотель, канализационный коллектор и водовод от нефтебазы до хвостохранилища АНОФ-3	—	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположена теплотель	Сведения о регистрации прав отсутствуют
5	51:17:0020 103:27	51:17:0020 103:31	декл.	под магистральную теплотель, канализационный коллектор и водовод от нефтебазы до хвостохранилища АНОФ-3	—	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположена теплотель	Сведения о регистрации прав отсутствуют
6	51:17:0020 103:28	51:17:0020 103:31	декл.	под магистральную теплотель, канализационный коллектор и водовод от нефтебазы до хвостохранилища АНОФ-3	—	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположена теплотель	Сведения о регистрации прав отсутствуют
7	51:17:0020 103:29	51:17:0020 103:31	декл.	под магистральную теплотель, канализационный коллектор и водовод от нефтебазы до хвостохранилища АНОФ-3	—	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположена теплотель	Сведения о регистрации прав отсутствуют
8	51:17:0020 103:30	51:17:0020 103:31	декл.	под магистральную теплотель, канализационный коллектор и водовод от нефтебазы до хвостохранилища АНОФ-3	—	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположена теплотель	Сведения о регистрации прав отсутствуют
9	51:17:0020 103:35		декл.	для размещения школы	14 093	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположено здание	<b>Правообладатель:</b> Муниципальное образование город Кировск с подведомственной территорией Мурманской области; <b>Вид права:</b> Собственность; <b>Правообладатель:</b> Муниципальное общеобразовательное учреждение основного общего образования "Основная общеобразовательная школа №8 муниципального образования г. Кировска" <b>Вид права:</b> Постоянное (бессрочное) пользование
10	51:17:0020 103:44		декл.	под клуб	4 200	Мурманская обл., МО г. Кировск с подведомственной территорией, н.п. Титан, на земельном участке расположено здание (сооружение)	Сведения о регистрации прав отсутствуют

**Таблица 2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим лицам для индивидуального жилищного строительства**

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га.	Нормативный размер земельного участка, га.
1	:ЗУ1	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
2	:ЗУ2	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
3	:ЗУ3	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
4	:ЗУ4	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
5	:ЗУ5	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
6	:ЗУ6	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
7	:ЗУ7	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
8	:ЗУ8	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
9	:ЗУ9	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
10	:ЗУ10	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
11	:ЗУ11	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
12	:ЗУ12	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
13	:ЗУ13	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
14	:ЗУ14	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
15	:ЗУ15	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
16	:ЗУ16	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
17	:ЗУ17	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
18	:ЗУ18	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
19	:ЗУ19	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
20	:ЗУ20	Индивидуальное жилищное строительство	0,13	0,06 - 0,2
21	:ЗУ21	Индивидуальное жилищное строительство	0,13	0,06 - 0,2
22	:ЗУ22	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
23	:ЗУ23	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
24	:ЗУ24	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
25	:ЗУ25	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
26	:ЗУ26	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
27	:ЗУ27	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
28	:ЗУ28	Индивидуальное жилищное строительство	0,12	0,06 - 0,2
29	:ЗУ29	Индивидуальное жилищное строительство	0,11	0,06 - 0,2
30	:ЗУ30	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
31	:ЗУ31	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
32	:ЗУ32	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
33	:ЗУ33	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2
34	:ЗУ34	Индивидуальное жилищное строительство	0,13	0,06 - 0,2
35	:ЗУ35	Индивидуальное жилищное строительство	0,13	0,06 - 0,2
36	:ЗУ36	Индивидуальное жилищное строительство	0,10	0,06 - 0,2

Составил \_\_\_\_\_ Соби́нин К. А.

Проверил \_\_\_\_\_ Филимонова О. В.